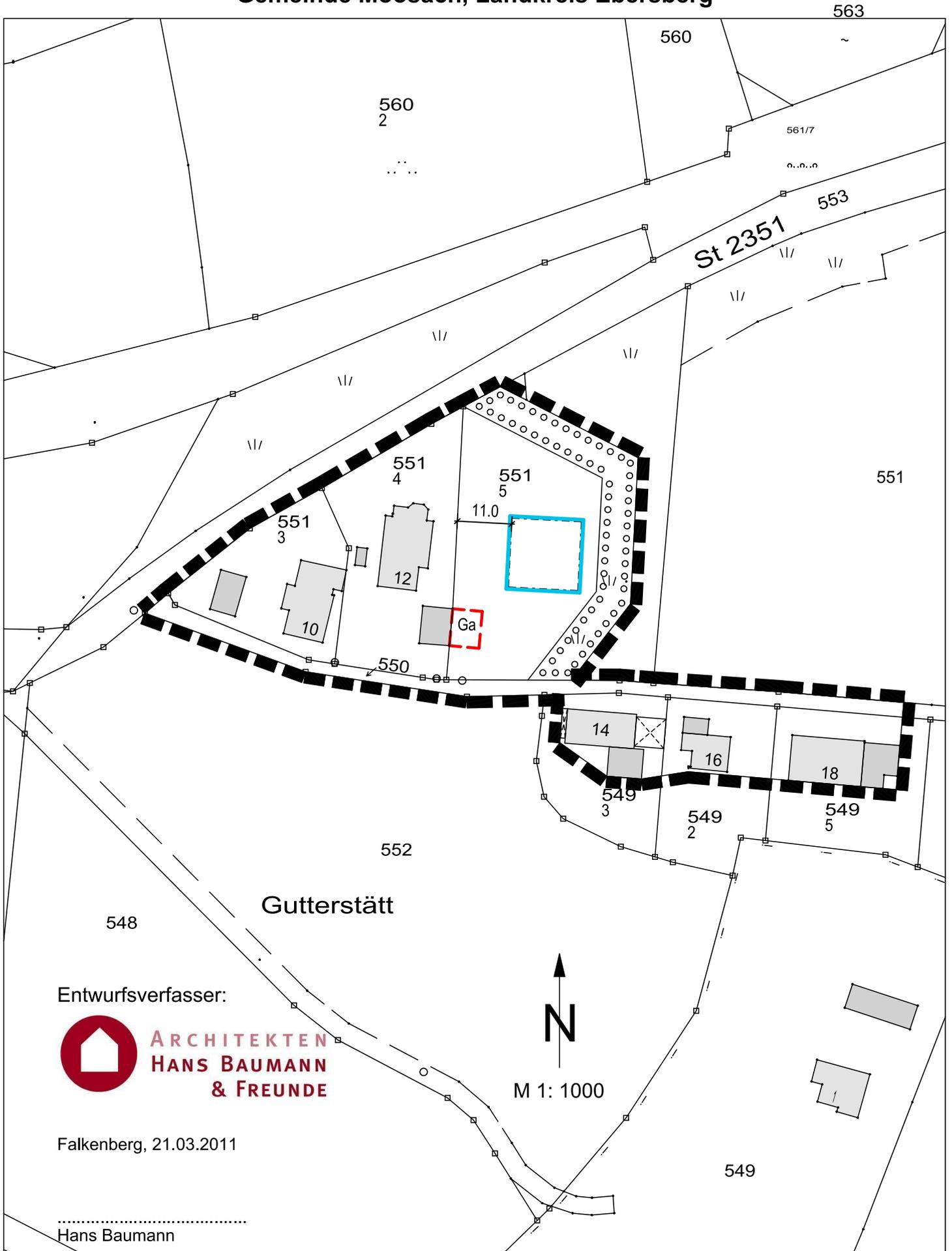


Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

# Gutterstätt - Nord

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg



Entwurfsverfasser:



**ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE**

Falkenberg, 21.03.2011

Hans Baumann

# Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

## Gutterstätt-Nord

### Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Moosach erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 (BGBl. 2006, S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl I S. 466), folgende

### Satzung

#### 1 Anlass und Grundlagen der Planung

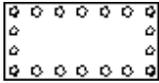
- 1.1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Gutterstätt, Gemarkung Moosach, werden gem. den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Die Errichtung von Neubauten i. S. v. § 35 Abs. 6 BauGB ist nur auf den im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen Bauräumen zulässig, soweit in der Satzung nicht weitere Einschränkungen festgesetzt sind.
- 1.3 Innerhalb der festgelegten Bauräume richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.
- 1.4 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- 1.5 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

#### 2 Nähere Bestimmungen

- 2.1  Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- 2.2  Baugrenze
- 2.3  Fläche für Garage
- 2.4 Maximale Gebäudegröße für Hauptgebäude 14 x 11 m, First in Längsrichtung zum Hauptbaukörper. Längen-/Breitenverhältnis mind. 1,25 x 1,0

2.5 Zur Erhaltung der lockeren dörflichen Wohnstruktur wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt.

2.6 Grünordnung:

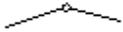


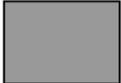
Private Ortsrandeingrünung

Die vorhandenen Gehölze sind weitestgehend zu erhalten und dürfen nur als Pflegemaßnahme ausgeschnitten bzw. in Einzelfällen entfernt werden. Für Neupflanzungen dürfen nur heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

Für entfernte heimische Laubbäume mit mehr als 30 cm Stammumfang ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle innerhalb des Baugrundstückes vorzunehmen.

### **3 Hinweise**

3.1  Bestehende Grundstücksgrenzen

3.2  Bestehende Gebäude

3.3  Flurnummer, z. B. 551/5

3.4 Das neu zu bebauende Grundstück wird notariell mit einer Einheimischen-Bindung belegt. Der Notarvertrag wird vor Rechtskraft der Satzung abgeschlossen.

3.5 Anfallendes Oberflächen- und Hangschant- oder Quellwasser ist in geeigneter Weise abzuleiten. Ein Abfließen auf die benachbarten Grundstücke ist auszuschließen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit oberflächennah zu versickern. Es wird empfohlen, Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

3.6 Die Höhenlage des Grundstückes darf nicht verändert werden.

3.7 Auf dem Baugrundstück Fl. Nr. 551/5 oder auf dem östlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 551, Gmkg. Moosach, ist eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" anzulegen und freizuhalten.

3.8 Bei den Baumaßnahmen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

### **4 Begründung**

4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und bauliche Nutzung

Die Gemeinde Moosach beabsichtigt, für den Ortsteil Gutterstätt, der sich im Außenbereich befindet, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu erlassen.

Die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes im dargestellten Bauraum ist ortsplanerisch unbedenklich und deckt den Bedarf an Wohnraum für Einheimische. Die Vergabe ausschließlich an Einheimische wird vor Rechtskraft der Satzung durch

Notarvertrag gesichert.

Der Ortsteil Gutterstätt besitzt die Voraussetzungen für eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6. Er ist als bebauter Bereich im Außenbereich zu werten, der im überplanten Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Beim Gebäudebestand handelt es sich um fünf Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Wie bereits vom Landratsamt Ebersberg festgestellt wurde, handelt es sich bei dem überplanten Grundstück nicht um eine typische Baulücke, deren Bebauung durch eine Satzung geregelt werden könnte. Es ergibt sich vielmehr durch den nach Norden und Osten vorhandenen Hang eine topographisch so außergewöhnliche Lage, dass eine zur Bebauung geeignete Lücke durch die Topographie begründet werden kann. Auf Basis dieser Beurteilung soll mittels der vorliegenden Außenbereichs-Lückenfüllungssatzung Baurecht zur Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Das Wohngebäude soll möglichst weit im Osten an der vorhandenen Böschung situiert werden, um die sog. „Negativentwicklung“ durch das Aufstellen von Spielgeräten, Geräteschuppen sowie die intensive Gartennutzung möglichst in den westlichen Gartenbereich zu verlagern. So könnte die Eingrünung nach Osten hin unter Schonung des vorhandenen Bestandes weitgehend unberührt bleiben.

#### 4.2 Naturschutzfachliche Belange

Das überplante Grundstück weist im amtlichen Lageplan eine Unterscheidung der Nutzungsarten auf. In der Natur handelt es sich um eine mit Gehölzen bestandene Fläche, die das Grundstück nach Osten, Norden und Südosten hin einrahmt. Beim Umfang der geplanten Bebauung mit nur einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage kann der vorhandene Gehölzbestand größtenteils erhalten werden. Das restliche Baugrundstück wird weiterhin als Gartengrundstück genutzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden nicht für erforderlich erachtet.

#### 4.3 Erschließung:

Der Ortsteil Gutterstätt ist über die Gemeindestraße an die Staatsstraße St 2351 angebunden.

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sind gesichert durch den Anschluss an die gemeindlichen Netze.

#### 4.4 Kosten:

Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung werden satzungsgemäß erhoben. Die Übernahme der Planungskosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 4.5 Immissionsschutz

Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zu Verkehrslärmimmissionen aus der Staatsstraße St 2351 werden für Misch- und Dorfgebiete zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.

## 5 Verfahren

- 5.1 Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13. 09. 2010.
- 5.2 Den betroffenen Bürgern und Behörden sowie den betroffenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 14. 10. 2010 bis 15. 11. 2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 06. 10. 2010 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 5.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Moosach in der Sitzung vom 20. 12. 2010 abgewogen und beschlossen.
- 5.4 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20. 12. 2010 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20. 12. 2010 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister

- 5.5 Der Satzungsbeschluss wurde am 21. 02. 2011 aufgehoben und den betroffenen Bürgern und Behörden sowie den betroffenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 03. 03. 2011 bis 18. 03. 2011 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23. 02. 2011 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- 5.6 Zu den Stellungnahmen aus der wiederholten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Moosach in der Sitzung vom 21. 03. 2011 abgewogen und beschlossen.
- 5.7 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21. 03. 2011 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 21. 03. 2011 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister

- 5.8 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zur Außenbereichssatzung erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 21. 03. 2011 hingewiesen.  
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Moosach, den ..... (Siegel) .....  
Gillhuber, 1. Bürgermeister

**Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im  
Außenbereich für den bebauten Bereich**

**Gutterstätt-Nord**

**Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg**

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 13. 09. 2010

Fassung vom 20. 12. 2010

Fassung vom 21. 02. 2011

Fassung vom 21. 03. 2011

Falkenberg, den 21. 03. 2011

**Entwurfsverfasser:**

Architekten Hans Baumann & Freunde

Falkenberg 24, 85665 Moosach

Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19



.....  
Hans Baumann / Architekt